
TRIBUNALE DI PATTI
CIVILE

Esecuzione Forzata
Credito Siciliano s.p.a.
contro

N. Gen. Rep. 000111/12

Giudice Dr. A. Andrea La Spada
Custode Giudiziario avv. Giuseppe Storniolo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rizzo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 726
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1159
C.F. RZZGNN66A01P158Q

con studio in Messina (Messina) Via Nuova Panoramica dello Stretto n.2725

cellulare: 345/8452453
fax: 090/3710501
email: archgrizzo@alice.it

5/12/2013
eff. 1/14

Beni in Montagnareale (Messina)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Montagnareale (Messina) c.da Zampellica .

Composto da Soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostiglio posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 97,88

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

foglio 6, part. 1251, sub. 4, categoria A/2, classe 6.

Coerenze: L'immobile confina in tutti i lati con proprietà stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova al piano terra di una palazzina sita nella zona periferica del Comune di Montagnareale, nella prov. di Messina. Il fabbricato si presenta esternamente allo stato rustico, senza intonaco; internamente è in stato mediocre, sia come manutenzione, sia nelle rifiniture.

Caratteristiche zona: periferica agricola
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici autobus .

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietaria del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo del 16.03.2011 a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A., contro** a firma di Tribunale di Patti in data 29/03/2011 ai nn. 10270/1395

importo ipoteca: € 30.000,00

importo capitale: € 17.016,67

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Credito Siciliano s.p.a. contro a firma di Tribunale di Patti in data 21/09/2012, trascritto in data 09/10/2012 ai nn. 25253/20100

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* si allega attestato di regolarità urbanistica rilasciato dall'Uff. Tecnico del Comune di Montagnareale)

4.3.2. *Conformità catastale:* rispetto alla planimetria catastale, si rileva la demolizione di un tramezzo in una stanza e la chiusura di due finestre.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Giudice Dr. A. Andrea La Spada
Curatore/Custode: avv. Giuseppe Storniolo
Perito: Arch. Giovanni Rizzo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria dal 08/02/2008 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Minutoli in data 08/02/2008, trascritto in data 13/02/2008 ai nn. 6319/4683

6.2 Precedenti proprietari:

proprietari ciascuno per la quota di 1/5 dal 02/01/2006 al 08/02/2008 in forza di denuncia di successione con atto trascritto in data 02/01/2006 ai nn. 52/45.

L'atto si riferisce alla successione per legge a favore di contro l'eredità di e deceduto il den. n. 307 vol. 214/1 Uff. Registro di Patti del 24.10.2005. La successione comprendeva anche altri immobili non oggetto di causa.

(coniuge per la quota di 1/3), (figli per 2/3) proprietari dal 25/11/2000 al 02/01/2006 in forza di denuncia di successione con atto trascritto in data 25/11/2000 ai nn. 26556/22218.

L'atto di riferisce alla successione per legge a favore degli intestatari, contro l'eredità di den. n. 476 vol. 207 Uff. Registro di Patti del 26.10.98 . La successione aveva per oggetto, tra gli altri, 1/2 del fabbricato in corso di costruzione, in catasto al fg. 6, part. 1251, sub. 2 e 3, che poi sono state soppresse e accorpate nel sub. 4.

, coniugi per 1/2 ciascuno proprietari dal 06/09/1980 al 25/11/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D'amico in data 02/09/1980 trascritto in data 06/09/1980 ai nn. 17919/16024.

L'atto si riferisce alla vendita contro , del terreno con annesso rudere su cui poi fu edificato il fabbricato, prima catastato alle part. 593-594-857 del fg. 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 16/10/2007- n. prot. 13/07/S

La pratica è riferita all'intero fabbricato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Montagnareale (Messina) c.da Zampellica .

Composto da Soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostiglio posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 97,88

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Pelleriti Maria, nata a Patti il 06.08.1951, foglio 6, part. 1251, subalterno 4, categoria A/2, classe 6.

Coerenze: L'immobile confina in tutti i lati con proprietà stessa ditta.

L'edificio è stato costruito nel fine anni 90.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2.92.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativa	Sup. reale lorda	91,98	1,00	91,98
Balconi	Sup. reale lorda	19,66	0,30	5,90
	Sup. reale lorda	111,64		97,88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a..
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Balconi: materiale: c.a..

Giudice Dr. A. Andrea La Spada
Curatore/Custode: avv. Giuseppe Stornolo
Perito: Arch. Giovanni Rizzo

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima da utilizzare, al fine di attribuire al bene un valore monetario, si baserà sul confronto di beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti i prezzi di mercato o quanto meno accertabili.

Pertanto la stima sintetico-comparativa risulta essere più idonea.

Si può ricondurre un valore più probabile dell'immobile in questione di € 380/mq. , dall'osservazione dei valori di mercato dell'agenzia del territorio, da fonti locali attendibili e dalle condizioni dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio tecnico di Montagnareale.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: € 380

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitativa	91,98	€ 380,00	€ 34.952,40
Balconi	5,90	€ 380,00	€ 2.241,24
	97,88		€ 37.193,64

- Valore corpo:	€ 37.193,64
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 37.193,64
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 37.193,64

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	97,88	€ 37.193,64	€ 37.193,64

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.579,05

Giudice Dr. A. Andrea La Spada
Curatore/Custode: avv. Giuseppe Stormiolo
Perito: Arch. Giovanni Rizzo

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.614,60

Relazione lotto 001 creata in data 03/12/2013
Codice documento: E101-12-000111-001

il perito
Arch. Giovanni Rizzo

